

PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TANAH ADAT

Agung Basuki Prasetyo, SH., MS.
Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
Jl. Prof. Soedarto, SH Tembalang Semarang
Email: agungbasukiprasetyo@gmail.com

ABSTRAKSI

Masyarakat hukum adat mempunyai hubungan yang sangat erat dengan tanah wilayahnya. Hal ini dapat dipahami, bahwa masyarakat hukum adat sangat menggantungkan sumber pencahariannya pada tanahnya. Kewenangan untuk menguasai, mengatur dan mengurus semua tanah, secara struktus kemasyarakatan adat lebih diserahkan pada Ketua Adat dan pengurusnya. Oleh karena ini dalam tatanan kehidupan masyarakat hukum adat, Ketua maupun pengurus adat mempunyai kewenangan, seperti melakukan perbuatan hukum perjanjian sewa menyewa tanah adat.

Penulisan ini membahas masalah mengenai prosedur perjanjian sewa menyewa tanah adat, dan model penyelesaian jika terjadi perselisihan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut. Prosedur pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah adat di dilakukan melalui lembaga adat. Setelah terjadi kesepakatan antara lembaga adat dengan pihak penyewa mengenai harga sewa dan jangka waktu sewa serta hak dan kewajiban dari para pihak, penyerahan hak seketika terjadi setelah dilunasinya uang sewa. Apabila timbul sengketa pada perjanjian sewa menyewa tanah adat, dapat diselesaikan dengan pola negosiasi. Pemindah tanganan dalam hal perjanjian sewa menyewa tanah adat dilakukan secara tunai dan nyata karena dilakukan dihadapan Kepala Adat dan terjadi setelah dilunasinya uang sewa. Apabila timbul perselisihan akibat perjanjian tersebut dapat diselesaikan dengan pola musyawarah.

Kata kunci: Penyelesaian sengketa, Perjanjian sewa menyewa, tanah adat.

ABSTRACT

Indigenous peoples have a very close relationship with their territorial land. It can be understood, that the customary law community is very relying on its resources on its soil. The authority to control, regulate and manage all the land, the customary community in structure is more submitted to the Chairman of Adat and its successor. Therefore, in the order of life of Adat Law, the chairman and the customary officers have the authority, such as doing legal action lease agreement of the customary land. This writing addresses the matter regarding the procedure of renting lease agreements on customs, and the model of settlement in case of disputes in the lease agreement. The procedure of implementing lease agreements on customary land Charter is carried out through customary institutions. After the agreement between the Adat institution and the renter regarding the rental price and lease period as well as the rights and obligations of the parties, the right to surrender immediately after the lease. If disputes arise on the lease agreement of customary land, can be solved by a pattern of negotiation. The alienation in terms of lease agreements on the customary land Charter is done in cash and real because it is done before the head of Adat and occurs after the rent. In the event of disputes arising from such agreements can be resolved by deliberation pattern.

Keyword: dispute resolution, lease agreement, customary land.

A. PENDAHULUAN

Masyarakat hukum adat mempunyai hubungan yang sangat erat dengan tanah wilayahnya. Hal ini dapat dipahami, bahwa masyarakat hukum adat sangat menggantungkan sumber pencahariannya pada tanahnya. Kewenangan untuk menguasai, mengatur dan mengurus semua tanah, secara struktus kemasyarakatan adat lebih diserahkan pada Ketua Adat dan pengurusnya. Oleh karena ini dalam tatanan kehidupan masyarakat hukum adat, Ketua maupun pengurus adat mempunyai kewenangan, seperti melakukan perbuatan hukum perjanjian sewa menyewa tanah adat. Pentingnya arti tanah bagi masyarakat adat, dapat diketahui pula dari fungsi tanah tersebut sebagai tempat berpijak, mencari penghidupan, dan sebagai tempat untuk melakukan pemujaan kepada sang Pencipta. Di samping itu, tanah juga merupakan tempat lahirnya suatu bangsa, dan bagi suatu negara tanah mempunyai arti penting karena mengandung sumber kekayaan alam.¹

Tanah memiliki arti yang sangat penting yaitu bagi kelangsungan kehidupan masyarakat. Pertama, karena sifatnya merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga masih tetap dalam keadaannya, bahkan kadang-kadang menjadi lebih menguntungkan. Kedua, karena faktanya, tanah merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun akan tetap dalam keadaan semula, malah kadang-kadang menjadi lebih menguntungkan, dipandang dari segi ekonomi.²

Perubahan fungsi tanah bisa terjadi karena bencana alam atau keinginan

manusia dalam berbagai proyek pembangunan. Oleh karena itu telah terjadi penebangan hutan maupun penambangan sumber daya alam di bawah tanah, yang dilakukan oleh manusia secara sewenang-wenang. Penyalahgunaan tanah tersebut, dapat mempengaruhi luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia menjadi makin terbatas, padahal jumlah penduduk semakin bertambah banyak. Semakin bertambahnya permintaan akan tanah, menjadikan tanah merupakan harta kekayaan yang mempunyai nilai ekonomis yang semakin tinggi. Ketidakseimbangan antara persediaan tanah dengan kebutuhan terhadap tanah, telah banyak menimbulkan persoalan. Persoalan tanah telah menjadi masalah klasik yang dihadapi masyarakat. Hal ini terjadi pada hampir semua hak ulayat masyarakat hukum adat. Yakni kasus tanah adat, seperti penjualan tanah adat, penyewaan tanah adat yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum adat yang berlaku, penjualan tanah adat, maupun perebutan tanah waris adat.

Hubungan antara manusia dengan tanahnya, menurut Ter Haar dikatakan sebagai pertalian yang dirasakan dan berakar dalam alam pikiran “serba berpasangan” (*participeren denken*) itu seharusnya dapat dianggap sebagai “pertalian hukum” (*rechtsbetrekking*) umat manusia terhadap tanah.³

Adanya hunungan antara manusia dengan tanahnya, maka antara masyarakat hukum adat dengan tanah yang ditempatinya terdapat hubungan yang erat sekali serta bersifat *religiøs magis*, yang menyebabkan masyarakat hukum adat memperoleh hak untuk menguasai tanah tersebut, memanfaatkan serta memungut hasil darinya.⁴ Berdasarkan hukum adat,

¹ Tjok Istri Putra Astiti, *Hak-Hak Atas Tanah di Desa Tenganan Pegringsingan*, Majalah Ilmiah Universitas Udayana, No. 47 Th. XXXIII, Lembaga Penelitian Universitas Udayana, Denpasar, 2002, hlm. 61.

² Bushar Muhammad, *Pokok-Pokok Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2000, hlm. 103.

³ Ter Haar, *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*, terjemahan K.Ng. Soebakti Pusponoto, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta, 1999, hlm. 49.

⁴ Made Suasthawa Darmayuda, *Status dan Fungsi Tanah Adat di Bali Setelah Berlakunya UUPA*, Kayu Mas, Denpasar, 1987, hlm 14.

konsepsi pokok bahwa tanah berada dalam kekuasaan persekutuan hukum, berlandaskan asas kebersamaan yang dikenal dengan hak ulayat. Hak ini oleh Van Vollenhoven sebagaimana dikutip oleh Djaren Saragih, diistilahkan dengan *beschikingsrecht*. Istilah *beschikingsrecht* terhadap hak ulayat perlu dibedakan dengan *beschikingskring* yang berarti lingkungan ulayat. Lingkungan ini adalah tanah yang merupakan wilayah yang dikuasai oleh hak ulayat.⁵

Keberadaan hak ulayat dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA, sampai saat ini masih tetap mendapat pengakuan. Hal ini sebagaimana termuat dalam ketentuan Pasal 3 UUPA yaitu sebagai berikut:

“Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2, pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa dari masyarakat hukum adat, sepanjang kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasar atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.”

Hak ulayat mempunyai sifat berlaku ke dalam dan ke luar. Berlaku ke dalam artinya persekutuan sebagai kesatuan beserta para warganya berhak untuk mempergunakan tanah yang ada di wilayahnya dan binatang-binatang serta tanaman-tanaman yang hidup dan tumbuh di sana. Sedangkan berlaku ke luar artinya, persekutuan itu sebagai kesatuan berkuasa untuk memungut hasil dari tanah itu, dengan menolak orang luar untuk berbuat yang sama di wilayahnya.⁶

Perlu dipahami bahwa hak ulayat mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:⁷

1. Hanya persekutuan hukum itu sendiri beserta para warganya yang berhak dengan bebas mempergunakan tanah-tanah liar di wilayah kekuasaannya.
2. Orang luar hanya boleh mempergunakan tanah itu dengan ijin penguasa persekutuan tersebut, tanpa ijin ia dianggap melakukan pelanggaran.
3. Warga persekutuan hukum boleh mengambil manfaat dari wilayah hak ulayat dengan restriksi untuk kepentingan somah, brayat, atau keluarganya sendiri. Jika dimanfaatkan untuk kepentingan orang lain maka ia dipandang sebagai orang asing, sehingga harus mendapatkan ijin terlebih dahulu. Sedangkan orang asing hanya diperkenankan mengambil manfaat hak ulayat dengan ijin kepala persekutuan hukum disertai dengan pembayaran upeti, mesi (*recognitie*, *retributie*) kepada persekutuan hukum.
4. Persekutuan hukum bertanggung jawab atas segala hal yang terjadi dalam wilayah, terutama yang berupa tindakan yang melawan hukum, yang merupakan delik.
5. Hak ulayat tidak dapat dilepaskan, dipindah tangankan, diasingkan untuk selamanya.
6. Hak ulayat meliputi juga tanah yang sudah digarap, yang sudah diliputi oleh hak perseorangan.

Menurut Boedi Harsono, dari ketentuan-ketentuan Pasal 3 UUPA dapat diketahui adanya dua syarat terhadap pengakuan hak ulayat, yaitu syarat mengenai:⁸

1. Eksistensinya
Hak ulayat diakui sepanjang kenyataannya masih ada. Di daerah-daerah dimana hak ulayat itu tidak ada lagi, tidak akan dihidupkan kembali. Di daerah-daerah dimana tidak pernah

⁵ Djaren Saragih, *Hukum Adat*, Tarsito, Edisi II, Bandung, 1984, hlm. 74.

⁶ *Ibid*, hlm.76.

⁷ Made Suasthawa Darmayuda, *Op.Cit.*, hlm. 16.

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1995, hlm. 219.

ada hak ulayat, tidak akan dilahirkan hak ulayat yang baru.

2. Pelaksanaanya

Pelaksanaan hak ulayat harus sedemikian rupa sehingga harus sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Hak ulayat adalah suatu hak dari masyarakat hukum adat atas tanah yang ditempatinya, sedangkan pelaksanaannya dilakukan oleh persekutuan itu sendiri atau oleh kepala persekutuan atas nama persekutuan. Faktor dasar dari pembentukan suatu persekutuan hukum, adalah faktor genealogis dan faktor teritorial. Faktor genealogis (karena hubungan darah) yaitu faktor yang menentukan bahwa yang merupakan anggota dari kelompok tersebut ialah mereka yang mempunyai pertalian darah. Sedangkan faktor teritorial (karena hubungan wilayah) yaitu faktor yang menentukan bahwa yang menentukan anggota kelompok adalah tempat (wilayah) tertentu dimana mereka bertempat tinggal atau menjalani kehidupannya. Sebagai corak yang utama dari tanah desa adalah fungsi yang bersifat *sosial religius*.⁹

Selain berfungsi *sosial religius*, tanah desa juga mempunyai fungsi ekonomi. Tanah-tanah desa yang berupa tanah pertanian sejak dulu dimanfaatkan untuk menunjang kebutuhan ekonomi warga desa dalam melaksanakan aktivitasnya, lebih-lebih tanah desa yang berupa tanah pasar ataupun tanah-tanah yang dimanfaatkan untuk sarana perekonomian lainnya, seperti disewakan sehingga sangat jelas manfaat dan fungsi ekonominya bagi warga desa sebagai kesatuan maupun individual.

Berdasarkan karakter umum tanah adat tersebut, sangat jelas ditentukan

bahwa orang yang bukan warga masyarakat adat tidak dapat menggunakan hak atas tanah tersebut, kecuali mendapat ijin dari masyarakat hukum adat tersebut, dan orang lain yang menggunakan hak tersebut harus membayar sesuatu kepada masyarakat hukum adat.

Ketentuan membayar adalah dapat dimaksudkan dengan melakukan perjanjian sewa-menyewa tanah adat tersebut, sewa sebagai suatu macam perjanjian tersendiri karena itu seharusnya dapat diartikan mengizinkan orang lain berada di tanahnya yang ia berhak atasnya supaya orang itu mengerjakannya atau mendiaminya dengan keharusan membayarnya sejumlah uang tertentu sebagai uang sewa.¹⁰

Hak sewa adalah hak seseorang untuk menggunakan, mengusahakan dan menikmati hasil dari harta benda milik orang lain dengan membayar sewa. Harta benda yang dapat disewakan salah satunya adalah tanah (sawah, kebun, ladang, kolam) yang dapat memberi manfaat bagi si penyewa.

Hak sewa atas tanah dapat berlaku dengan pembayaran sewa di muka, atau di belakang bahkan pembayaran sewa dilakukan dengan hasil dari tanah yang disewa secara berangsur. Tentang hak sewa diatur dalam Pasal 44 UUPA, adalah hak sewa untuk bangunan, sebagaimana diuraikan:

“Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa, pembayaran uang sewa dapat dilakukan, satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu dan bahkan sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.”

Apabila diperhatikan penjelasan Pasal 44 dan Pasal 45 UUPA yang menyatakan Negara tidak menyewakan tanah, karena Negara bukan sebagai pemilik tanah, maka berdasarkan Pasal 2 ayat (4) UUPA masyarakat hukum adat

⁹ Surojo Wignjodipuro, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*, Alumni, Bandung, 1979, hlm. 250.

¹⁰ Ter Haar, *Op.Cit.*, hlm. 106.

(desa adat) sebagai yang diberi kuasa oleh Negara selaku pelaksana (pengelola).

Jika didasarkan pada ketentuan di atas, Lembaga adat, seperti misalnya Desa Pakraman yang di Bali tidak berhak untuk menyewakan tanah, karena bukan sebagai pemilik tanah, yakni belum adanya penunjukkan Desa Pakraman sebagai badan hukum yang berhak memiliki tanah hak milik, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukkan Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Adapun batasan badan hukum menurut R. Subekti, adalah suatu badan atau perkumpulan yang dapat memiliki hak-hak dan dapat melakukan perbuatan seperti seorang manusia, serta memiliki kekayaan sendiri, dapat menggugat atau digugat di depan Hakim. Dalam hubungan ini Wirjono Prodjodikoro mengemukakan badan hukum adalah badan yang disamping manusia perseorangan juga dianggap dapat bertindak dalam hukum dan juga mempunyai hak-hak, kewajiban-kewajiban, dan perhubungan hukum terhadap orang lain atau badan lain.¹¹

Berdasarkan pendapat tersebut di atas, pengertian badan hukum sebagai subjek hukum itu mencakup beberapa hal, yaitu:¹²

- Merupakan perkumpulan orang (organisasi)
- Dapat melakukan perbuatan hukum (*recht handeling*) dalam hubungan-hubungan hukum (*recht betrekking*)
- Mempunyai harta kekayaan sendiri
- Mempunyai pengurus
- Mempunyai hak dan kewajiban
- Dapat menggugat dan digugat di depan Pengadilan.

Untuk menjamin kepastian hukum dalam melakukan perbuatan hukum khususnya sewa menyewa tanah adat, karena belum adanya penunjukan lembaga

adat sebagai badan hukum yang boleh memiliki hak atas tanah, maka diperlukan pengkajian mengenai pengaturan tanah adat dan kewenangan lembaga adat, tanpa mengesampingkan fungsi ekonomi dari tanah tersebut. Penetapan lembaga adat sebagai badan hukum yang boleh memiliki hak atas tanah, diperlukan untuk mengembangkan dan meningkatkan mutu pelayanan kepada masyarakat hukum adat dalam berbagai aspek kehidupan.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, sebagai contoh di Bali terdapat tanah-tanah adat yang berada pada kekuasaan Desa Pakraman, seperti tanah ayahan desa, tanah druwe desa, tanah pelaba pura, tanah pekarangan desa. Dengan berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, terhadap tanah adat ini juga diberlakukan ketentuan konversi. Namun hal ini tentu menjadi masalah oleh karena Desa Pakraman belum diakui sebagai subjek hukum yang dapat memiliki hak atas tanah.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, perlu dikaji mengenai perjanjian sewa menyewa tanah adat, yang berkaitan dengan kedudukan lembaga adat sebagai subjek hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah adat?
2. Bagaimana model penyelesaian sengketa perjanjian sewa menyewa tanah adat?

B. PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Adat

Pada umumnya pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah adat yang dilakukan di kalangan Masyarakat Hukum Adat, yakni perjanjian antara pihak penyewa dengan pengurus adat, yang menyepakati tentang harga sewa, yang secara bersamaan dilakukan penyerahan hak dilakukan dengan pembayaran uang sewa. Pada saat

¹¹ Chidir Ali, *Badan Hukum*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1998, hlm. 19.

¹² *Ibid*, hlm. 21.

penyerahan uang sewa dilakukan perjanjian antara dua pihak yaitu penyewa dengan ketua adat mengenai waktu sewa dan hak serta kewajiban masing-masing yaitu antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan.

Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban penyewa adalah membayar harga sewa. Jadi barang itu diserahkan tidak untuk dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai dan dinikmati kegunaannya.

Menurut F.D.Holleman, sebagaimana dikutip oleh Imam Sudiyat, menyimpulkan adanya 4 sifat umum hukum adat Indonesia yaitu:¹³

- a. Sifat *religius magis* adalah pembulatan atau perpaduan kata yang mengandung unsur beberapa sifat atau cara berpikir seperti prelogika, animisme, pantangan, ilmu gaib dan lain-lain.
- b. Komun (*comuun*) adalah sifat yang mendahulukan kepentingan umum dari pada kepentingan diri sendiri.
- c. *Contan* (tunai) berkaitan dengan transaksi biasanya dalam masyarakat Indonesia itu bersifat kontan (tunai) yaitu prestasi dan kontra prestasi dilakukan sekaligus bersama-sama pada waktu itu juga.
- d. *Konkrit* (nyata) dimana pada umumnya masyarakat Indonesia kalau melakukan perbuatan hukum itu selalu konkrit (nyata), misalnya dalam perjanjian sewa menyewa tanah adat, si penyewa menyerahkan uang sewa/panjer sebagai tanda jadi perjanjian telah dilaksanakan.

Prosedur perjanjian sewa menyewa tanah adat yang pada umumnya dilakukan di kalangan masyarakat adat mempunyai sifat tunai dan nyata, dimana perjanjian sewa menyewa tanah adat berdasarkan hukum adat karena dilakukan dihadapan ketua adat bertindak sebagai orang yang menjamin tidak adanya suatu pelanggaran hukum dalam perjanjian sewa menyewa

tanah adat tersebut. Dilakukannya perjanjian sewa menyewa dengan jaminan ketua adat atau pengurus adat, sewa menyewa tersebut dianggap terang sehingga masyarakat mengakui keabsahannya.

Pada perjanjian sewa menyewa tanah adat di masyarakat hukum adat yang melibatkan pengurus adat, sesuai dengan penerapan Teori *Legal System* yang dikemukakan oleh Lawrence M. Friedman,¹⁴ yang diterjemahkan secara bebas sebagai komponen struktur dari sebuah sistem adalah suatu rangka kerja bagian yang tetap bertahan dalam kerja lembaga sistem itu yang memberikan semacam bentuk dan batasan terhadap tindak kejahatan, kesalahan-kesalahan yang keras sampai di luar batas. Pengurus adat merupakan komponen struktur dari suatu sistem hukum, yang dapat mewakili sikap masyarakat adat secara luas dalam upaya penegakan hukum yang memberikan rasa keadilan pada warganya tanpa diskriminasi.

Ketua atau pengurus adati menjalankan apa yang diatur dalam hukum adat. Sebagai contoh dalam Desa Pakraman, awig-awig merupakan substansi aturan. Subyeknya awig-awig adalah krama desa, maka awig-awig ini dirancang sesuai dengan keperluan krama desa. Sehingga ada keseimbangan mutlak antara produk awig-awig dengan krama Desa Pakraman itu sendiri. Sebab produk yang berupa awig-awig itu diyakini memiliki nilai hukum adat yang substansinya mengandung ikatan nilai, etika, moral dan sosial.

Hukum adat dipengaruhi oleh nilai-nilai dan sikap warga masyarakat adatnya. Oleh karena itu, budaya hukum inilah yang berfungsi sebagai penggerak suatu aturan hukum agar dapat terlaksana dalam masyarakat.

¹³ Imam Sudiyat, *Asas-asas Hukum Adat*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hlm. 35.

¹⁴ Sulistyowati Irianto, *Pluralisme Hukum dan Masyarakat Saat Krisis*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2000, hlm. 78

Sehubungan dengan adanya pengaturan terhadap tanah *adat*, menandakan tanah adat sebagai tanah ulayat masih kuat dan tetap diakui keberadaannya oleh masyarakat hukum adat. Hal ini menandakan adanya kebenaran dalam aplikasi dari Teori balon di dalam masyarakat adat, yaitu bahwa semakin kuat hak ulayat maka akan semakin lemah hak perseorangan, sehingga akan dapat dicegah adanya orang-orang yang tidak bertanggung jawab terhadap keutuhan dan kesucian tanah adat.

Hak dan kewajiban masyarakat hukum adat terhadap tanah adat, menunjukkan bahwa keberadaan tanah-tanah adat sampai sekarang masih tetap eksis.

2. Model Penyelesaian Sengketa Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Adat

Model penyelesaian sengketa yang masih pada tingkatan yang sederhana dapat diselesaikan dengan cara-cara negosiasi. Adapun penyelesaian perselisihan dalam perjanjian sewa menyewa tanah adat yang pada umumnya terjadi di masyarakat hukum adat, diselesaikan secara terbatas, yakni antara penyewa dan pengurus adat.

Pihak pengurus adat melakukan negosiasi dengan penyewa tanah adat. Negosiasi dilakukan dengan rapat adat, antara pengurus adat dengan wakil dari para penyewa, yang biasanya dilakukan secara tertutup, setelah ada hasil baru disampaikan dan dibicarakan dengan masyarakat adat yang sebagian besar juga merupakan pihak penyewa. Ketua adat bertindak sebagai mediator untuk mencari penyelesaian yang terbaik sehingga tidak akan menimbulkan tindakan yang melanggar aturan dan adat setempat.

Ketua adat mengarahkan dan memberikan pertimbangan yang pada intinya para pihak, yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mentaati isi perjanjian.

Khusus di masyarakat adat Bali, bahwa jika negosiasi antara penyewa dan prajuru, tidak menghasilkan jalan keluar,

maka prajuru dan pihak penyewa bernegosiasi menghadap Bupati tetapi bukan dengan cara demo besar-besaran. Disini penyewa menunjuk wakilnya dan didampingi oleh prajuru. Dalam hal ini, Bupati bertindak sebagai mediator pada tingkatan yang lebih tinggi, apabila dalam *sangkepan* belum ditemukan jalan keluarnya. Diharapkan dalam negosiasi ini, bisa ditemukan jalan keluarnya, sehingga masalah yang terjadi tidak sampai pada ranah hukum pidana. Bagi sengketa adat yang telah menyentuh ketentraman desa, sudah dapat dianggap melanggar norma-norma hukum adat, karena perbuatan itu bertentangan dengan aturan atau keinginan-keinginan masyarakat hukum adat setempat. Penyelesaian bagi sengketa yang telah menyentuh ketentraman desa, dapat diselesaikan dengan jalan negosiasi, hanya saja biasanya dibarengi dengan sanksi adat.

Sanksi adat dianggap sebagai stabilisator untuk mengembalikan keseimbangan antara dunia lahir dan dunia gaib. Oleh karena itu, sanksi adat mempunyai peranan yang sangat penting dalam masyarakat, tidak hanya terhadap pelaku delik adatnya dikenakan sanksi adat, bahkan juga terhadap kerabatnya karena mengganggu keseimbangan dan kehidupan persekutuan yang bersifat materiil dan immateriil, terhadap orang seorang atau terhadap masyarakat.

Suatu sengketa yang terjadi antara para pihak, dapat disebabkan ketidakserasian antara pribadi-pribadi atau kelompok-kelompok yang mengadakan hubungan, oleh karena salah satu pihak terganggu atau terjadinya pelanggaran dari apa yang telah disepakati bersama. Sebagaimana dikemukakan Ter Haar, yang dikutip oleh I Made Widnyana,¹⁵ mengartikan suatu pelanggaran adat sebagaimana tersebut diatas sebagai suatu delik adat. Yakni tiap-tiap gangguan pada

¹⁵ I Made Widnyana, *Eksistensi Delik Adat Dalam Pembangunan*, Orasi Pengukuhan saat Peresmian Penerimaan Jabatan Guru Besar Tetap dalam Ilmu Hukum Pidana pada Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, Selasa, 21 Juli 1992, hlm. 5.

barang-barang materiil dan immateriil milik hidup seseorang atau kesatuan orang-orang yang menyebabkan timbulnya reaksi adat. Dengan reaksi adat ini keseimbangan akan dan harus dapat dipulihkan kembali. Macam serta besarnya reaksi ditentukan oleh hukum adat yang bersangkutan. Lazimnya wujud reaksi itu adalah pembayaran delik dalam bentuk uang atau barang.

Penyelesaian sengketa pada masyarakat hukum adat, secara umum ada tiga jenis pola penanganan sengketa yang diterapkan pada masyarakat-masyarakat adat di Indonesia.¹⁶ Pertama, pola negosiasi yakni perundingan diantara pihak-pihak yang berselisih dengan menggunakan cara-cara yang mereka anggap baik. Kedua, pola mediasi yaitu kepala adat bertindak sebagai mediator atau penengah bagi pihak-pihak yang bersengketa. Ketiga, adjudikasi yaitu kepala adat bertindak sebagai hakim yang akan memberikan keputusan terhadap perkara yang diajukan.

Negosiasi adalah proses penyelesaian sengketa yang berlangsung secara sukarela antara pihak-pihak yang mempunyai masalah atau kasus dengan cara melakukan tatap muka secara langsung untuk memperoleh kesepakatan yang dapat diterima oleh kedua belah pihak.¹⁷ Apabila dalam negosiasi tersebut pengurus adat hadir, maka ia dapat bertindak sebagai penengah atau mediator, yang tidak memberikan keputusan akan tetapi bertindak mengarahkan, memberi pertimbangan dan ikut memberikan jalan keluar yang sepantasnya

Penyelesaian perkara adat, ada dua cara yang digunakan, yaitu memberi penyelesaian dan memberi keputusan.¹⁸ Dalam perselisihan

perjanjian sewa menyewa tanah adat di masyarakat hukum adat, pandangan Mohammad Koesnoe ini dapat digunakan untuk mengidentifikasi dan menjelaskan mengenai bentuk penyelesaian perkara yang digunakan oleh hakim perdamaian desa.

Menurut Mohammad Koesnoe, ajaran “menyelesaikan” bahwa suatu perkara penggarapannya harus sedemikian rupa sehingga pihak-pihak yang berperkara dikemudian hari dapat meneruskan kehidupan bersama kembali sebagaimana sebelumnya.¹⁹ Hal ini lebih mementingkan mengembalikan keseimbangan yang terganggu sehingga para pihak dapat hidup bersama kembali dalam kehidupan dengan keseluruhan secara harmonis.

Asas-asas dalam penyelesaian sengketa tanah adat menurut hukum adat, yakni asas kerukunan berdasarkan atas kehendak bersama dalam menghadapi persoalan dengan prinsip musyawarah mufakat. Asas musyawarah prinsipnya bahwa segala persoalan menyangkut kepentingan bersama harus dipecahkan berdasarkan kehendak bersama. Asas mufakat yaitu menyelesaikan perbedaan kepentingan pribadi seseorang terhadap orang lain atas dasar perundingan antara yang bersangkutan.

C. SIMPULAN

Berdasarkan pembahasan tersebut di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat dikemukakan beberapa simpulan sebagai berikut :

1. Poses yang ditempuh untuk melakukan perjanjian sewa menyewa tanah adat oleh Lembaga Adat pada umumnya, yakni berdasarkan Hukum Adat yang berlaku di masyarakat hukum adat setempat. Perjanjian dilakukan setelah adanya kesepakatan antara Lembaga Adat selaku pihak yang menyewakan dengan para pihak sebagai penyewa. Subtansi yang disepakati tentang harga

¹⁶ Made Suasthawa Darmayuda, *Loc. Cit.*, hlm. 99.

¹⁷ I Made Widnyana, *Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR)*, Indonesia Business Law Center (IBLC), Jakarta, 2007, hlm. 75.

¹⁸ Mohammad Koesnoe, *Catatan-catatan Terhadap Hukum Adat Dewasa Ini*, Airlangga University Press, Surabaya, 1978, hlm. 61.

¹⁹ *Ibid*, hlm. 49.

sewa dan jangka waktu sewa. Kemudian diikuti dengan pembayaran uang sewa yang disertai pemindahan hak antara penyewa dengan pihak yang menyewakan. Oleh karena itu, perjanjian tersebut bersifat tunai (kontan) dan nyata (konkrit), serta dilakukan di hadapan Ketua Adat atau pengurus adat yang bertindak sebagai penjamin tidak adanya suatu pelanggaran dalam perjanjian sewa menyewa menurut hukum adat.

2. Penyelesaian perselisihan perjanjian sewa menyewa tanah adat pada

umumnya, menggunakan model: (1) Negosiasi, perundingan diantara pihak-pihak yang berselisih dengan menggunakan cara-cara yang mereka anggap baik; (2) Mediasi, ketua adat bertindak sebagai mediator atau penengah bagi pihak-pihak yang bersengketa; (3) Ajudikasi, ketua adat bertindak sebagai hakim yang akan memberikan keputusan terhadap sengketa yang diajukan. Bagi sengketa-sengketa yang sederhana, menggunakan cara negosiasi dapat lebih diutamakan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Boedi Harsono, 1995, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Bushar Muhammad, 2000, *Pokok-Pokok Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Chidir Ali, 1998, *Badan Hukum*, Cetakan Kedua, PT. Alumni, Bandung.
- Djaren Saragih, 1984, *Hukum Adat*, Tarsito, Edisi II, Bandung.
- I Made Widnyana, 1992, *Eksistensi Delik Adat Dalam Pembangunan*, Orasi Pengukuhan saat Peresmian Penerimaan Jabatan Guru Besar Tetap dalam Ilmu Hukum Pidana pada Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar.
- _____, 2007, *Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR)*, Indonesia Business Law Center (IBLC), Jakarta.
- Imam Sudiyat, 1981, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Liberty, Cetakan Kedua, Yogyakarta.

Made Suasthawa Darmayuda, 1987, *Status dan Fungsi Tanah Adat di Bali Setelah Berlakunya UUPA*, Kayu Mas, Denpasar.

Mohammad Koesnoe, 1978, *Catatan-catatan Terhadap Hukum Adat Dewasa Ini*, Airlangga University Press, Surabaya.

Sulistyowati Irianto, 2000, *Pluralisme Hukum dan Masyarakat Saat Krisis*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta.

Surojo Wignjodipuro, 1979, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*, PT. Alumni, Bandung.

Ter Haar, 1999, *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*, terjemahan K.Ng. Soebakti Pusponoto, Pradnya Paramita, Jakarta.

Majalah:

Tjok Istri Putra Astiti, 2002, *Hak-Hak Atas Tanah di Desa Tenganan Pegringsingan*, Majalah Ilmiah Universitas Udayana, No. 47 Th. XXXIII, Lembaga Penelitian Universitas Udayana, Denpasar